Stand: Aug. 1979

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 217 für Flächen zwischen Schellsteder Weg, Grashornweg, Hochheider Weg, Rennplatzstraße und östlich der "Rennplatz"-Wohnsiedlung

---

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 217" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf - gem. § 12 BauNVO,
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

4. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf - gem. § 12 BauNV

5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNV

6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNV

7. Gartenbaubetriebe - gem. § 1 (6) BauNVO.

Die übrigen Ausnahmebestimmungen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(3) Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

3. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf - gem. § 12 BauN

4. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauN

5. Nebenanlagen - gem. § 14 BauN

Nicht zulässig sind:

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe - gem. § 1 (5) BauNVO.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(4) Reines Wohngebiet (WR)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,

2. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf - gem. § 12 BauN

3. Nebenanlagen - gem. § 14 BauN

Räume für freie Berufe können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt - gem. § 1 (5) BauNVO.

Die Ausnahmebestimmungen des § 3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(5) Grünflächen

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

Zulässig sind:

Garten- und Gerätehäuser bis zu einer Grundfläche von 16,00 qm.

Die unter (1), (2), (3), (4) und (5) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

Bei der Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

§ 4

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,0 m betragen.

§ 5

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 17.9.1979

Fleischer
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom 30.11.1979 Az. 304-7-21102 03217 ohne Auflagen genehmigt worden.

Oldenburg, den 30.11.1979

BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS
109

Stand: April 1979

Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 217 - Hochheider Weg

Inhaltsverzeichnis:

I. Bisheriger Rechtszustand und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

II. Bestand inner- und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

III. Anlaß und Ziel der Planung

IV. Inhalt des Planes

V. Infrastruktur

VI. Soziale und bodenordnende Maßnahmen

VII. Flächenbilanz, Grunderwerb, Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 217 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1960 als Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Darstellung entspricht nicht mehr den Planungsvorstellungen der Stadt, daher wurde die Änderung Nr. 187 des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Ziele für den Flächennutzungsplan und für den Bebauungsplan werden weitgehend abgeleitet aus dem Entwurf des Stadtentwicklungsplanes Etzhorn, der zur Zeit in den Ausschüssen der Stadt beraten wird.

Der Bebauungsplanbereich war bisher nicht von Bebauungsplänen erfaßt.

Für die westlich angrenzende Rennplatzsiedlung besteht kein Bebauungsplan. Im Norden bilden der Schellsteder Weg und der Grashornweg die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet Oldenburg-Rasteder Geestrand.

II. Bestand

Charakteristiches Merkmal des Bebauungsplanbereiches ist seine naturräumliche Gliederung durch einen prägenden Baum- und Wallheckenbestand, der sich im nördlich und nordöstlich anschließenden Landschafts-Schutzgebiet fortsetzt.

Ein für Oldenburger Verhältnisse erhebliches Gefälle, von der Ohmsteder Kirche in nordwestlicher Richtung verlaufend, ist eine topographische Besonderheit in diesem Gebiet.

Im Osten schließt sich ein sehr locker bebauter Bereich an, der im Süden vom Ohmsteder Friedhof begrenzt wird. Die Rennplatzsiedlung im Westen hat eine für Oldenburg hohe bauliche Verdichtung mit städtischem Charakter (Bebauung 2 - 4-geschossig).

Der Bebauungsplanbereich selbst ist eine unbebaute brach liegende Fläche mit Ausnahme der Flächen, die von der Gärtnerei genutzt werden und der Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern im Südwesten.

Die geplante Wohnsiedlung ist über die Rennplatzstraße sowohl für den Individualverkehr, als auch für den Öffentlichen Personennahverkehr mit den Buslinien 4 + 6, gut an das Stadtzentrum und an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Sie liegt im 300 m-Einzugsbereich (Luftlinie) der vorhandenen Bushaltestellen.

In unmittelbarer Nähe liegt eine ev. Kirche, das lettische Jugend- und Kulturzentrum, eine Grundschule, Kindergärten und Läden für den täglichen Bedarf. Die Zuordnung zu den weiterführenden Schulen am Flötenteich ist günstig.

III. Anlaß und Ziel der Planung

In der Stadt Oldenburg besteht ein starkes öffentliches Interesse an der Erschließung von Wohnbauflächen, um einer Abwanderung der Bevölkerung in die Umlandgemeinden entgegenzuwirken. Außerdem müssen für Kleingärten, die im Zuge des Baues der Nordtangente aufgegeben wurden, Ersatzflächen gefunden werden. Die Ziele der Planung werden weitgehend aus dem Entwurf des Stadtentwicklungsplanes Etzhorn abgeleitet:

- das Wohngebiet am Rigaer Weg, das von einem besonders starken Einwohnerrückgang betroffen ist, soll durch zusätzliche Wohnbebauung abgerundet werden;

- vorhandene und erforderliche Infrastruktureinrichtungen sollen besser ausgelastet werden;

- Grünverbindungen zwischen den Siedlungsflächen und dem nordöstlich anschließenden Landschaftsschutzgebiet Oldenburg-Rasteder Geestrand sollen gesichert werden;

- die Grünflächen im Bereich des Hochheider und des Schellsteder Weges sollen als Ersatz für die fortfallenden Dauerkleingärten an der Nordtangente genutzt werden.

Darüber hinaus ist es das Ziel des Bebauungsplanes

- auf den Bauflächen Bauformen zu realisieren, die einen Übergang darstellen zwischen der dicht bebauten Rennplatzsiedlung und der östlich an den Hochheider Weg anschließenden sehr lockeren Bebauung;

- Flächen für Wohnfolgeeinrichtungen (Spielplätze und Grünflächen) zu sichern;

- den Bau eines Behinderten-Wohnheimes innerhalb der Wohngebiete zu ermöglichen.

IV. Inhalt des Planes

Die Planung geht von dem Grundgedanken aus, für den Bedarf an Einfamilienhaus-Grundstücken in einer sinnvollen Mischung von freistehenden und verdichteten Bauformen Bauland zu erschließen.

Art der Nutzung
Die Baufläche ist überwiegend als reines Wohngebiet dargestellt. In den dort zulässigen Wohngebäuden können Räume für freie Berufe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt bleibt.Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, daß einerseits unzumutbare Härten vermieden werden, andererseits jeder Fall im Hinblick auf die Wahrung der Zweckbestimmung des Gebietes geprüft wird.

Die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen, um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung auszuschließen; durch die Zulässigkeit dieser Nutzungen in den unmittelbar angrenzenden Baugebieten an der Rennplatzstraße und am südlichen Hochheider Weg erscheint dieser Ausschluß gerechtfertigt.

Die drei geplanten Allgemeinen Wohngebiete sind in ihren Nutzungen gegliedert:

- WA 1: ein an der Rennplatzstraße gelegenes bebautes Gebiet, in dem alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, weil es

als Ausläufer des stärker geschäftlich genutzten Bereiches am südlichen Hochheider Weg anzusehen ist.

- WA 2: ein z. Zt. als Gärtnerei genutztes Grundstück, auf dem diese Nutzung auch in Zukunft neben dem Wohnen zugelassen werden soll, weil der Standort in der Nähe von Kleingärten und Friedhof besonders sinnvoll ist;

- WA 3: ein Bereich, in dem aller Voraussicht nach ein Wohnheim für Behinderte errichtet werden soll. Seine Lage zeichnet sich aus durch unmittelbare Zuordnung zum übrigen Wohngebiet, zur Spielplatzfläche, zum Hochheider Weg und zu den Grün- und Spielflächen. In diesem Baugebiet sollen soziale Einrichtungen und Wohnungen ermöglicht werden.

Nicht zulässig sind in diesem Gebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe, und zwar aus folgenden Gründen:

- die Kapazität der Wohnbauflächen des Planbereiches ist mit ca. 85 WE nicht tragfähig für solche Einrichtungen;

- Bei der Mitversorgung von benachbarten Wohngebieten würden durch das erhöhte Verkehrsaufkommen Störungen in das Zentrum eines durch die Wohnfunktion geprägten Gebietes getragen;

- Einrichtungen dieser Art sind am Rande des Planbereiches im WA 1- und WA 2-Gebiet zulässig sowie überdies in unmittelbarer Nähe an der Rennplatzstraße und am südlichen Hochheider Weg vorhanden.

Maß der Nutzung
Das Maß der Nutzung ist in vier Stufen gestaffelt

1. Die höchste Ausnutzungsmöglichkeit haben die Baugebiete westlich der Haupterschließungsstraße (GFZ 0,8).
   Mit der Differenzierung in der Straße zugewandter, bebaubarer Flächen und westlich anschließenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wird hier eine stadthausartige Bebauung angestrebt, die der Straße eine räumliche Fassung geben soll.

2. Die nächste Stufe des Maßes der Nutzung (GFZ 0,6) umfaßt eine Gartenhofhausbebauung, die den bebauten Bereich nach Norden abschließt und die Grenze zu den Kleingärten darstellt.

3. Die übrigen Baugebiete gliedern sich in Gebiete für Reihenhausbebauung und solche für freistehende Häuser mit der niedrigsten Ausnutzungsmöglichkeit (GFZ 0,4/0,5) die einerseits nach Osten den Anschluß an die lockere Bebauung am Hochheider Weg, andererseits im Westen zur Reihenhausbebauung an der Hullmannstraße und der Einfamilienhausgruppe an der Rennplatzstraße herstellen.

Im überwiegenden Teil der Baugebiete wird auf die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend verzichtet, um dem Bauträger größtmögliche Freiheit in der Gestaltung der Baugruppen zu gewähren. Wo einmal nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, dienen sie

- der Sicherung vorhandener Vegetation (Wallhecken);
- der Sicherung der Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte);
- der Sicherung der notwendigen Abstandsfläche dort, wo beidseits eines nur 3,50 m breiten privaten Wohnweges unterschiedliche Geschoßzahlen zulässig sind. Dadurch wird verhindert, daß bei nicht gleichzeitiger Realisierung der Bebauung die 2-geschossige Reihen- oder Kettenhausbebauung im ganzen oder teilweise zurückweichen müßte, was zur Auflösung des angestrebten städtebaulichen Konzeptes mit seinen immer auf einer Seite fest gefaßten Straßen- und Wegeräumen führen würde.

Zusammen mit dem Ausschluß von Nebenanlagen auf diesen Grundstücksflächen dienen sie außerdem

- der Sicherung der Überschaubarkeit von Straßen- und Wegeeinmündungen für alle Verkehrsteilnehmer.

In den unter 1. genannten Baugebieten mit hoher Ausnutzbarkeit (GFZ 0,8) stadthausartiger Bebauungsform dient der Ausschluß von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sicherung von zusammenhängen, ungestörten Frei- und Gartenbereichen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll die übrigen Festsetzungen in der Weise unterstützen, daß entlang der Haupterschließungsstraße eine höhere Bebauung den Kern der Anlage darstellt, die dann zu den Rändern flacher wird.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in einigen Bereichen des Bebauungsplanes als Richtung der Gebäudeaußenkanten bzw. der Hauptbaukörper festgesetzt.

Dadurch wird dem Bauträger die Freiheit zur Gestaltung der Dächer überlassen, der Straßenraum aber eindeutig durch die Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt.

Der Bebauungsplanbereich liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Oldenburg - Donnerschwee. Für dieses Gebiet gelten die Beschränkungen der mit Wirkung vom 01.07.1973 in Kraft getretenen Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage I der Stadt Oldenburg.

V. Infrastruktur

1. Erschließung

Während die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes durch die vorhandenen Straßen Rennplatzstraße und südlicher Hochheider Weg gesichert ist, kommt seiner inneren Erschließung besondere Bedeutung zu.

Die Flächenausdehnung des Baugebietes und die Zahl von weniger als hundert Wohneinheiten legen es nahe, die notwendigen Erschließungsstraßen als Raum nachbarlicher Kontakte anzusehen und sie unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsberuhigung zu planen. Dabei hat die fußgängerfreundliche Gestaltung des Wohnumfeldes einschließlich der Erschließungsstraßen eine deutlich höhere Priorität als die flüssige Abwicklung des Kfz.-Verkehrs.

Die besondere Lage des Baugebietes im Anschluß an eine vorhandene Siedlung, im Nordosten begrenzt vom Landschaftsschutzgebiet, hat zur Folge, daß die neuzuschaffenden Erschließungsstraßen keinen gebietsfremden Verkehr aufnehmen müssen.

Eine Belastung des westlich angrenzenden Wohngebietes durch Verlagerung von Verkehr ist nicht zu befürchten, da der entstehende Anliegerverkehr über einen einzigen Anschluß, nämlich über das Teilstück des Hochheider Weges zwischen Rennplatzstraße und Friedhofsparkplatz, an das städtische Verkehrsstraßennetz angeschlossen wird. Nur für den Notdienst wird eine zweite Zu- und Abfahrtsmöglichkeit im nördlichen Abschnitt des Hochheider Weges in Richtung Grashornweg geschaffen.

Haupterschließungsstraße ist eine Stichstraße von ca. 300 m Länge, die in einem Wendeplatz endet und die schon in ihrer Trassierung Elemente der Verkehrsberuhigung aufweist: Versätze, Einengungen und Richtungsänderungen.

Die Gruppierung der Gebäude soll die Wirkung der Straßenführung unterstützen. In der Straßenausbauplanung werden diese Maßnahmen ergänzt durch weitere verkehrsberuhigende Details, wie Verzicht auf Hochborde, differenzierte Pflasterung, Straßenmöblierung und Pflanzungen.

Die einzelnen Baugebiete werden durch weitere Stichwege und Schleifen erschlossen. Soweit diese von der Müllabfuhr und den Notdiensten befahren werden müssen, sind sie als öffentliche Verkehrsfläche mit 5,50 m befahrbarer Breite festgesetzt.
Die übrigen Wohnwege werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt, die dem Anschluß der an sie angrenzenden Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz und an die Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt dienen.

2. Ruhender Verkehr

Da alle Grundstücke für den PKW zugänglich sind, wird die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den Privatgrundstücken vorgesehen.
Der öffentliche Straßenraum ist so bemessen, daß ausreichend öffentliche Stellplätze in ihm untergebracht werden können (ca. 0,33 Stellplätze pro Wohnung).

3. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bebauungsplanbereich ist mit den in der Nähe liegenden Haltestellen und durch die vorhandenen Buslinien verhältnismäßig gut an das Busliniennetz der Stadt angeschlossen.

4. Freiflächen-Grünverbindung

Der unmittelbaren Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet trägt die Lage der öffentlichen Grünflächen in dem nördlichen Teil des Bebauungsplanbereiches Rechnung, die z. T. als Kleingartenanlage, z. T. als über das Gebiet hinaus wirkender Spielplatz ausgewiesen sind.

Ein nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu fordernder öffentlicher Kinderspielplatz wird ebenfalls in dieser Grünfläche festgesetzt.

Durch die Weiterführung der Grünfläche im Westen des Baugebietes wird eine Zäsur gegenüber der vorhandenen Wohnsiedlung geschaffen, die aber durch Fuß- und Radwege gleichzeitig die Verknüpfung beider Gebiete herstellt.

Vom Spielplatz im Nordosten zieht sich eine Grünfläche, vorhandene Baumstrukturen aufnehmend, nach Südosten und stellt so die Verbindung zum nord-südlich verlaufenden Grünzug und dem vorhandenen Spielplatz am Rande der Rennplatzsiedlung her. Durch die Festsetzung dieses Spielplatzes auf einer privaten Grünfläche wird sein Bestand für das vorhandene Wohngebiet gesichert.

Der Hochheider Weg, der im südlichen Teil den Erschließungsverkehr des Bebauungsplanbereiches und des Friedhofparkplatzes aufnimmt, wird in Zukunft im nördlich daran anschließenden Teil nur dem Anliegerverkehr und als Fuß- und Wanderweg dienen. Er bleibt daher in seiner jetzigen Form mit seinem Baum- und Wallheckenbestand erhalten.

5. Ver- und Entsorgung

Eine ausreichende Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischem Strom kann, soweit noch erforderlich, sichergestellt werden.

Das Planungsgebiet liegt am Rande des Mischwasserentsorgungssystems. Nach dem Generalentwässerungsplan Teil B ist dieses Gebiet zukünftig im Trennsystem zu erschließen, und zwar mit Anschluß an die geplanten Regen- und Schmutzwasserkanäle im Schellsteder Weg.

Z. Zt. enden die Regenwasserkanäle im Schellsteder Weg etwa 350 m unterhalb des Planungsgebietes. Ein Schmutzwasserkanal ist im Schellsteder Weg z. Zt. nicht vorhanden. Da davon ausgegangen werden muß, daß die Beverbäke durch Abflüsse aus bereits angeschlossenen Gebieten ausgelastet ist, können zusätzliche Bauflächen nur über ein Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

- Die Oberflächenentwässerung ist am wirtschaftlichsten im Verlauf des Gefälles vom Hochheider Weg, in Richtung Schellsteder Weg durchzuführen. Durch ein Regenrückhaltebecken am Schellsteder Weg soll eine Überlastung der Beverbäke bei starken Regenfällen vermieden werden.

- Die Schmutzwasserentsorgung sollte über den vorhandenen Mischwasserkanal im Rigaer Weg erfolgen, da im Schellsteder Weg noch keine Schmutzwasserkanäle im Trennsystem vorhanden sind.

  Die Fußwege in den Grünflächen werden bei Bedarf so ausgebaut, daß Ver- und Entsorgungsanlagen darin untergebracht werden können.

Genaue Einzelheiten sind dem für den Planbereich gültigen Entwässerungsplan und den technischen Angaben sowie den Erläuterungen zu entnehmen.

VI. Soziale und bodenordnende Maßnahmen

sind nicht erforderlich.

VII. Flächenbilanz, Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Flächenbilanz

Der Bebauungslan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 9,45 ha.
Diese Geländefläche gliedert sich in

1.	Bauflächen		
	a) Reines Wohngebiet	37.400 qm	
	b) Allgemeines Wohngebiet I	1.400 qm	
	c) " " II	9.900 qm	
	d) " " III	5.100 qm	
			5,38 ha
2.	Verkehrsflächen		
	Erschließung der Baugebiete	5.800 qm	
	Sonstige	6.800 qm	
			1,26 ha
3.	Grünflächen		
	a) Kleingärten	13.700 qm	
	b) öffentl. Spielplätze	6.800 qm	
	c) priva. Spielplatz	800 qm	
	d) Sonstige	6.800 qm	
			2,81 ha
			9,45 ha

In diesem Gebiet können ca. 85 Wohnungseinheiten (WE) neu erstellt werden. Das ergibt bei einer angenommenen Haushaltsgröße von 3,5 Personen einen Einwohnerzuwachs von ca. 300.

Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig wird, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Die Kosten der Maßnahmen, die alsbald zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Plangebiet und im angrenzenden Bereich getroffen werden müssen, betragen überschläglich:

Erwerb und Ausbau der Kleingartenanlage	850.000,-- DM
Hochheider Weg bis zur Einmündung der Planstraße A	291.000,-- DM
Planstraße A (Haupterschließungsstraße)	859.000,-- DM
Planstraße B (Stichstraße in Richtung Hochheider Weg)	160.000,-- DM
Planstraße C (Erschließungsschleife im südlichen Planbereich)	258.000,-- DM
Fuß- und Radwege vom Hochheider Weg bis Planstraße C	119.000,-- DM
Spielplatz	169.000,-- DM
Bolzplatz	307.000,-- DM
Grünanlage einschl. Fuß- und Radwege, Rückhaltebecken	576.000,-- DM

Schellsteder Weg und Hochheider Weg zwischen Friedhof und Grashornweg werden in ihrem jetzigen Zustand erhalten.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 1.785.000,-- DM

Die Bereitstellung der Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden.